

Le Phare

**ANALYSE DE L'IMPACT FISCAL
RÉALISÉE PAR LA VILLE DE QUÉBEC**

Mai 2018

Qu'est-ce que c'est? Ça sert à quoi?

- Établir le **portrait** le plus clair possible de la rentabilité fiscale d'un projet en évaluant, du point de vue municipal, **les impacts monétaires et les conséquences budgétaires**¹ d'initiatives visant la mise en valeur du territoire.
- L'analyse d'impact fiscal est un **outil de travail**, un **instrument d'aide à la prise de décision** et un **cadre d'analyse** pour émettre une opinion motivée sur l'impact fiscal net d'un projet sur les finances municipales.

¹ Administration générale, Sécurité publique, Transport, Hygiène du milieu, Santé et bien-être, Urbanisme et mise en valeur du territoire, Loisirs et culture.

Évaluation des revenus

- L'évaluation des revenus générés par un projet s'effectue selon la méthode des **recettes marginales**.
- Varie selon la **structure de taxation** en vigueur.
- Les revenus de taxation en vigueur sont ensuite soustraits des revenus générés par le projet pour obtenir le revenu net généré par celui-ci.

Évaluation des dépenses d'opération

- La méthode des **coûts moyens** est utilisée, supposant une variation proportionnelle de la dépense pour le nouveau projet.
- Le budget de fonctionnement est la source.
- Les dépenses sont attribuées au projet à l'aide de coefficient d'attribution et de facteurs de pondération
 - le nombre de personnes;
 - le nombre d'unités de contribuants (logements, places d'affaires, autres) ou unité d'évaluation;
 - le nombre de mètres linéaires de rues;
 - le nombre de mètres linéaires de réseau d'aqueduc et d'égout.
- Les dépenses d'immobilisation sont évaluées marginalement en vertu du R.R.V.Q. chapitre E-2

LES LIMITES DE L'ANALYSE

- Identification et évaluation de tous les investissements municipaux générés par le projet.
- Connaissance de la part exacte des investissements à réaliser qui est directement imputable au projet.
- Connaissance des seuils critiques (capacités) des infrastructures municipales, comme par exemple :
 - capacité des réseaux d'aqueduc et égout;
 - capacité des équipements de loisirs;
 - investissement à consentir pour augmenter le niveau de services, par exemple la construction d'une nouvelle caserne.
- La problématique est reliée non pas à la méthodologie, mais à la fiabilité de l'information disponible sur la capacité actuelle des équipements

SENSIBILITÉ DES RÉSULTATS

Des analyses de sensibilité permettent d'effectuer une meilleure **évaluation du risque** en précisant l'impact sur les résultats d'une **modification de certains paramètres** :

- Valeur foncière des unités
- Rythme d'écoulement des unités
- Rythme des investissements de la Ville
- Taux d'augmentation des valeurs au rôle
- Taux d'inflation
- Nombre de personnes par logement

Selon l'échéancier du promoteur

Hypothèses de travail :

- Les valeurs foncières sont estimées à partir rôle d'évaluation 2016-2017-2018 :
 - locatif : 200 000 \$/log.
 - copropriété : 465 750 à 1 125 300 \$/log.
 - commercial : 260 \$/pi² (pondéré pour tenir compte de l'écoulement)
 - bureau : 195 \$/pi² (pondéré pour tenir compte de l'écoulement)
 - hotel : 150 000 \$/ch.
 - stationnement : 10 000 \$/case pour le non-résentiel
- Les données utilisées sont issues du budget municipal 2017.
- Les unités d'évaluation sont inscrites au rôle d'évaluation en 4 phases : 2022, 2026 et 2029.
- Le nombre de personnes* par logement est fixé à 1,7.
- Les données sont indexées dans le temps selon les projections de l'IPC à long terme.
- Le taux d'actualisation utilisé est de 6 %.
- La période de référence de notre étude est de 15 ans.

L'ANALYSE D'IMPACT FISCAL POUR LE PROJET LE PHARE

Sommaire par tour

	Année de livraison	Recettes ¹	Dépenses ²	Contribution fiscale nette actualisée ³	Ratio Recettes / Dépenses ⁴
Tour 1	2022	50 496 178 \$	8 994 038 \$	41 502 140 \$	5,61
Tour 2	2029	2 666 781 \$	1 153 488 \$	1 513 293 \$	2,31
Tour 3	2026	12 045 600 \$	1 962 256 \$	10 083 344 \$	6,14
Tour 4	2029	7 170 268 \$	696 396 \$	6 473 872 \$	10,30
Total		72 378 827 \$	12 806 178 \$	59 572 649 \$	5,65

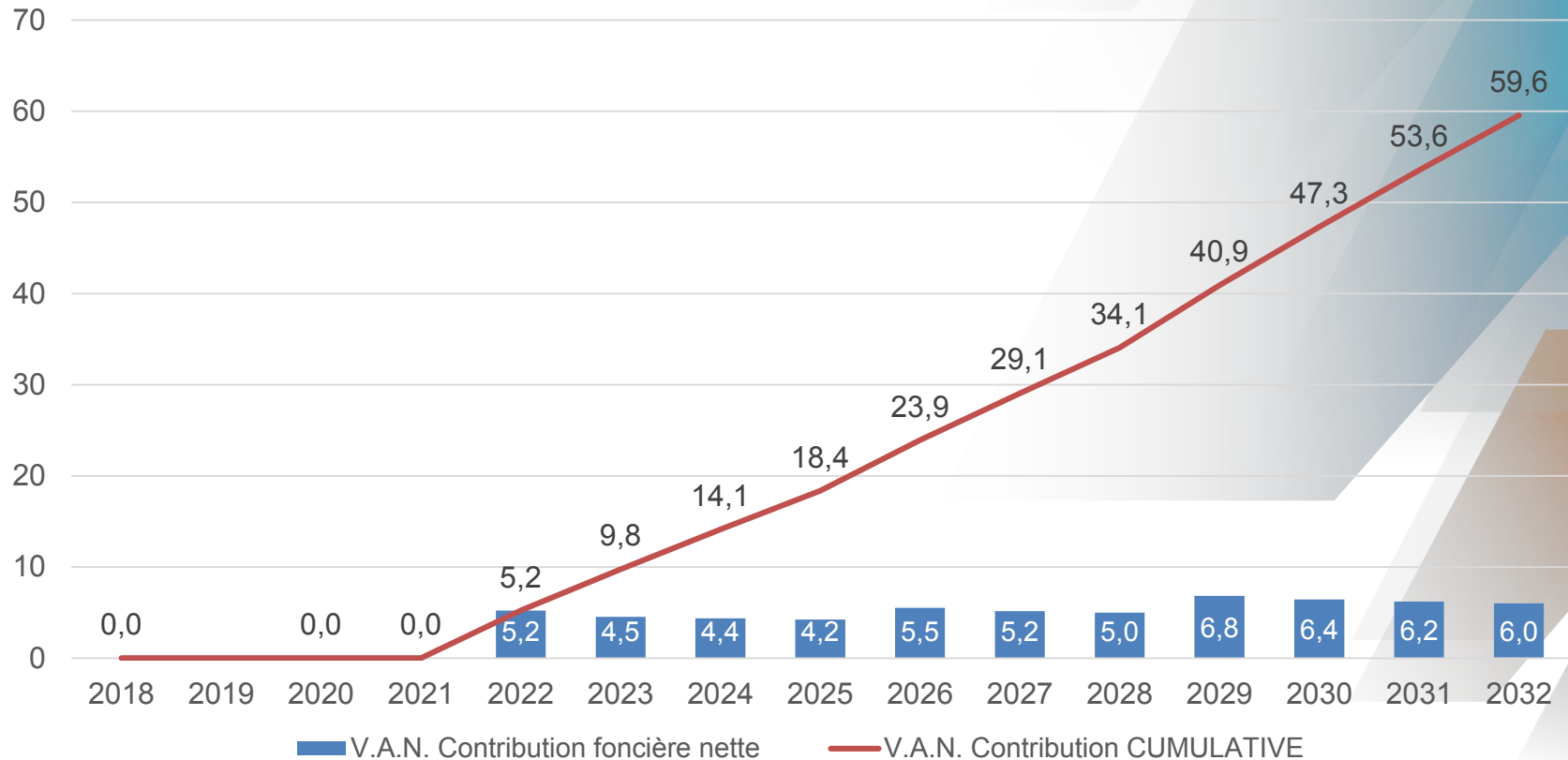
L'analyse d'impact fiscal du projet le Phare indique un apport net actualisé de plus de 59 M\$ pour la Ville de Québec sur un horizon de 15 ans. Aucune dépenses d'immobilisation n'ont été imputée au projet dans cette analyse.

- 1) Recettes : Il s'agit des revenus générés par la projet (taxation, tarification, droit de mutation, etc.) diminués des revenus de taxation en vigueur au moment de l'analyse.
- 2) Dépenses : Il s'agit des dépenses de fonctionnement de la Ville (Administration générale, Sécurité publique, Transport, Hygiène du milieu, Santé et bien-être, Urbanisme et mise en valeur du territoire, Loisirs et culture) générées par le projet.
- 3) Contribution fiscale nette actualisée : Il s'agit des recettes moins les dépenses projetées sur une période de 15 ans qu'on actualise afin d'obtenir une valeur en dollar d'aujourd'hui (au moment de l'analyse).
- 4) Ratio Recettes / Dépenses : Un ratio positif indique que le projet génère X fois plus de revenus que de dépenses.

LES RÉSULTATS POUR LE PHARE

Selon l'échéancier du promoteur

Revenus nets actualisés en M\$



CONCLUSION

L'analyse d'impact fiscal du projet Le Phare indique un apport net (revenus fiscaux – dépenses de fonctionnement) actualisé de plus de 59 M\$ pour la Ville de Québec sur un horizon de 15 ans.

Aucune dépense d'immobilisation n'a été imputée au projet dans cette analyse.